

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA
DI KECAMATAN BAE KABUPATEN KUDUS**



T E S I S

**Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Pada Program Studi Magister
Kenotariatan**

Oleh :

Nur Susanti, S.H

NIM : B4B 006 189

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA
DI KECAMATAN BAE KABUPATEN KUDUS**

T E S I S

Disusun Oleh :

**NUR SUSANTI, SH
B4B 006 189**

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal :
Dan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Pembimbing

**Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**HJ. ENDANG SRI SANTI, SH, MH
NIP. 130 929 452**

**MULYADI, SH, MS
NIP. 130 529 429**

P E R N Y A T A A N

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum tidak diterbitkan sumbernya di jelaskan di dalam tulisan ini dan dalam daftar pustaka.

Semarang, Mei 2008

Nur Susanti, SH

MOTTO

- ❖ *Seorang Muslim yang Beriman itu adalah seorang yang tahu dan mengerti akan makna kesuksesan, dan kesuksesan itu merupakan hasil usaha yang keras dan berdoa yang tidak ada putus-putusnya.*
- ❖ *Allah SWT tidak akan membebani hamba-Nya melainkan menurut kesanggupannya (Q.S. Al-Mu'minuun : 266)*
- ❖ *Kesabaran adalah obat terbaik dalam segala Kesukaran*

Kupersembahkan tesis ini untuk:

- *Orangtuaku : Bapak Sudjono dan ibu Iswati yang kusayangi*
- *Kakakku Nur Hayati dan Nur Vitasari yang kusayangi*
- *Semua keluargaku yang kusayangi*

ABSTRAK

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, maka tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar seseorang memperoleh sertifikat tanah sebagai alat bukti. Namun kenyataannya masih ada praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Biasanya praktek ini dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut jual beli di bawah tangan. Asal sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya. Praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih terjadi di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah metode kualitatif, yaitu dengan menjelaskan apa yang terdapat dalam pelaksanaannya dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus. Agar lebih spesifik maka diambil dua desa di Kecamatan Bae sebagai obyek penelitian, yaitu Desa Bacin dan Desa Gondangmanis. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa kedua desa tersebut memang masih ditemukan praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selemba kwitansi dan melalui Kepala Desas. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka pemerintah Desa menghimbau agar masyarakat mendaftarkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata kunci : Jual Beli Tanah, Akibat Hukumnya

ABSTRACT

Land of law in Indonesia is based on Customary law. This thing is there is in Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), which says : Agrarian law applied to earth, water and space is Customary law, along the length of not be against national importance and state, which by virtue of association of nation, with socialism of Indonesia and with regulations which written in inviting this and with other regulations, all something by bothering elements which based on at Religion of Law. In the event of switchover of land right like sales, land must be registered and which is mandatory registers is Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Execution of Registration done by Land Chief. This thing is done that someone to obtain sertipikat land as a means of evidence. But in reality there are still practice of land sales which has not sertipikat. Usually this practice done on the basis of is each other believe so called sales underhand. Of there are word mutuallies agree to, land has changed over its the ownership. Practice of land sales underhand this still happened in Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.

Approach method applied in this research is method yuridis sosiologis, specification of research applied is descriptive analysed. Data type applied is primary data and secondary data. Method applied in data analysis is qualitative method, that is by explaining what which there is in its the execution attributed to law and regulation rule applied.

This research done in Kecamatan Bae Kabupaten Kudus. That more specifically taken by two countrysides in Kecamatan Bae as research object, that is Desa Bacin and Desa Gondangmanis. From result of research it is got that both the countrysides of course still be found practice of land sales underhand. According to public in the countryside if having to PPAT its the process is more complex and its the cost is expensive, so that they is more love to do transaction of land sales under hand. transaction of Land sales underhand for example on the basis of is each other believe, through as of receipt sheet and through Kepala Desa. Effort done by government of countryside that public do not make transaction of sales underhand, government Desa urges that public to register the land ground prescribed by the regulations that is Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 about Land registry (Pendftaran Tanah).

Keyword : Land Sales, Its legal consequences

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, karunia-Nya, kekuatan dan kesabaran, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan dan menyusun tesis ini dengan judul “PRAKTEK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN BAE KABUPATEN KUDUS” tepat pada waktunya.

Tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi persyaratan Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Penulis menyadari bahwa tanpa peran dan bantuan moril materiil dari berbagai pihak, tidaklah mungkin tesis ini dapat selesai sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati dan dengan segala rasa hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya, kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS, Med, Sep.And, selaku rektor Universitas Diponegoro, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan;
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPH, PHd, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan;
3. Bapak Dr. Arief Hidayat, SH, MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan fasilitas serta berbagai

kemudahan dalam proses belajar di Fakultas Hukum dan Program Kenotariatan;

4. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, Ketua Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dan memberikan kesempatan untuk mengadakan penelitian dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak H. Budi Ispriyarso, SH, MHum, selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini;
7. Bapak Bambang Eko Turisno, SH, MHum, selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan nasehat dan dorongan kepada penulis;
8. Ibu. Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk membimbing, mengarahkan serta memberikan saran kepada penulis, sehingga tesis ini dapat selesai dengan tepat pada waktunya;
9. Ibu Hj. Sri Sudaryatmi, SH, MHum, Bapak Nur Adim, SH, MH dan Bapak Sukirno, SH, Msi, atas petunjuk, nasehat dan semangat kepada penulis;
10. Dosen Tim Review Proposal dan Dosen Tim Penguji Tesis, yang telah banyak memberikan masukan dalam penyempurnaan tesis ini;
11. Seluruh Dosen di Program Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Diponegoro;

12. Bapak/ Ibu staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan dalam bidang administrasi penulis;
13. Bapak Sugianto, SH, selaku Camat Kecamatan Bae yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian;
14. Ibu Djati Solechan, selaku Kasi Pemerintahan Bagian Staf PPAT Kecamatan Bae yang telah banyak membantu dalam memberikan data dan informasi yang penulis butuhkan dalam penulisan tesis ini;
15. Ibu Hj. Sumeh selaku Kepala Desa Bacin dan Ibu Jumrotus Saidah selaku Kepala Desa Gondangmanis Kecamatan Bae, yang memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian;
16. Bapak Haryanto, selaku Kades Desa Bacin dan Bapak Suparmin selaku Kaur Pemerintahan Desa Gondangmanis Kecamatan Bae atas informasi dan data-data yang penulis butuhkan dalam penulisan tesis ini;
17. Bapak Hartono, selaku Kasi Pemerintahan BPN Kudus yang telah memberikan informasi dan keterangan-keterangan tentang data yang dibutuhkan oleh penulis;
18. Para responden di Kecamatan Bae, yang telah banyak membantu memberikan keterangan data-data yang penulis butuhkan dalam menyusun tesis ini;

19. Bapak H. Sudjono dan Ibu Hj. Iswati, selaku orangtua penulis dan kakakku Nur Hayati, A.Md dan Nur Vitasari, SE, MM yang selalu memberikan semangat, arahan-arahan, doa yang tidak putus-putusnya dan dukungan moril dan materiil setiap waktu dan setiap saat.
20. Bapak H. Soeryanto Soekowati, SH dan Ibu Hj. Tri Nur Yani (orang tua penulis di Semarang) atas semangat, dorongan, arahan-arahan dan pemberian doanya hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
21. Bapak Kurdi, S.Ag sekeluarga (keluarga di Semarang) atas dukungan dan semangatnya kepada penulis.
22. Dimas Poetoet H.S, SH yang sabar, memberikan semangat dan doa kepada penulis (thank's your support);
23. Maryatul Qibtiyyah, SH atas dukungan, diskusi-diskusi yang diberikan dan selalu menjadi teman baikku dalam suka dan duka (thank's for all);
24. Sahabat-sahabatku Annisa Handayani, SH, Atik Susilowati, SH, Bobby Kurniawan, SH, MHum, Eny Liszufriani, SH, Mia Indri Lestari, SE, Wahyu, SH, Yudas, SH, Faried Himawan, SH dengan semangat dan canda-candanya (semoga persahabatan kita tetap utuh);
25. Teman-temanku Dini, SH (thank's atas sharingnya), Haniva, SH, MKn, Arsita, SH, Sandra, SH, Ifi, SH, Uni Yeni, SH, MKn, Pak Mahrom, SH, Sammy, SH dengan semangat dan canda-candanya (semoga pertemanan kita tidak sampai disini saja);

26. Adik-adik kosku di Pleburan Barat 34, Dewi, SE, Dini, SH, Yolanda, SH, Mutia, Dita dan Nurul yang telah memberiku semangat dan selalu menemaniku disaat suka dan duka sebagai anak kos;
27. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, semarang angkatan 2006 khususnya kelas AI, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis hanya bisa mendoakan dan memohon kepada ALLAH SWT semoga segala bantuan dan kebaikan-kebaikan dari Bapak/ Ibu dan berbagai pihak mendapat pahala dari ALLAH SWT.

Akhir kata, penulis sangat menyadari bahwa sepenuhnya penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis dan pihak-pihak lain yang membutuhkan.

Semarang, Mei 2008

Nur Susanti, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	
 BAB I PENDAHULUAN	
I. 1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah.....	8
I.3. Tujuan Penelitian.....	8
I.4. Kegunaan Penelitian.....	9
I.5. Sistematika Penulisan.....	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
II.1. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	11
A. Pengertian Tanah.....	11
B. Pengertian Jual Beli.....	13
C. Pengertian Di Bawah Tangan.....	15

II.2.	Jual Beli Tanah Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)	18
A.	Menurut Hukum Barat	19
B.	Menurut Hukum Adat	22
II.3.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA))	23
II.4.	Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	24
A.	Tujuan Pendaftaran Tanah	26
B.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	30
C.	Sistem Pendaftaran Tanah	32
D.	Sistem Publikasi yang Digunakan	34

BAB III METODE PENELITIAN

III.1.	Metode Pendekatan	41
III.2.	Spesifikasi Penelitian	42
III.3.	Populasi dan Metode Penentuan Sampel	42
III.4.	Teknik Pengumpulan data	44
III.5.	Analisis Data	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	47
A.1. Keadaan Geografis Kecamatan Bae	47
A.2. Penduduk	50
B. Praktek Jual Beli Tanah Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	53
B.1. Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	55
B.1.1. Gambaran Umum	55
B.1.2. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	59
B.2. Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	64
B.2.1. Gambaran Umum	64
B.2.2. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	70
C. Akibat Hukum dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	76
C.1. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	76
C.2. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupten Kudus.....	78

C.3. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Ditinjau Dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kudus.....	79
--	----

D. Cara Penyelesaian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Serta Cara untuk Memperoleh Alat Bukti Berupa Sertipikat.....	80
D.1. Cara Penyelesaian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	80
D.2. Cara Memperoleh Alat Bukti Sertipikat Tanah	81

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Luas dan Prosentase Wilayah Dirinci Per Desa di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus Tahun 2007	49
Tabel 2	Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah dan Desa di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus Tahun 2007.....	50
Tabel 3	Jumlah Penduduk Menurut Desa di Kecamatan Bae Diambil Data Desember 2007	51
Tabel 4	Jumlah Penduduk Kelompok Umur Dan Jenis Kelamin Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus Tahun 2007.....	52
Tabel 5	Jumlah Penduduk per Januari 2008 Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	55
Tabel 6	Jumlah Penduduk Menurut Umur Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	56
Tabel 7	Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	57
Tabel 8	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	58
Tabel 9	Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	60
Tabel 10	Jumlah Penduduk per Januari 2008 Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	64

Tabel 11	Jumlah Penduduk Menurut Umur Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.....	65
Tabel 12	Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	66
Tabel 13	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	67
Tabel 14	Jumlah Penduduk Dirinci Perdukuh/ Perumahan Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	68
Tabel 15	Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus	71

DAFTAR LAMPIRAN

1. Penetapan Dosen Pembimbing.
2. Ijin Riset/ Penelitian Kantor Kesbanglinmas Kabupaten Kudus.
3. Surat Rekomendasi Riset dari Kesbanglinmas Kabupaten Kudus.
4. Ijin Riset/ Penelitian Kepala Camat Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.
5. Ijin Lokasi Riset/ Penelitian dari Kecamatan Bae.
6. Surat Keterangan telah melakukan riset di Kecamatan Bae.
7. Ijin Riset/ Penelitian Kepala Desa Bacin.
8. Surat Keterangan telah melakukan riset di Desa Bacin.
9. Ijin Riset/ Penelitian Kepala Desa Gondangmanis.
10. Surat Keterangan telah melakukan riset di Desa Gondangmanis.
11. Ijin Riset/ Penelitian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
12. Surat Keterangan telah melakukan riset/ penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
13. Contoh Surat Pernyataan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di hadapan Kepala Desa.
14. Contoh Transaksi jual beli tanah di bawah tangan melalui kwitansi.

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Di Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir.

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),¹ yang berbunyi :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.²

Kabupaten Kudus merupakan salah satu kabupaten yang terdapat di Jawa Tengah. Di kabupaten Kudus ini masyarakatnya sebagian besar masih menggunakan aturan Hukum Adat yang ada. Terutama di Kecamatan Bae

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2005, Halaman 176

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2004, Halaman 7

ini yang letaknya di kaki Gunung Muria. Walaupun sebenarnya kecamatan Bae dekat dengan wilayah Kabupaten Kudus tapi masyarakatnya masih erat dengan aturan hukum adat yang ada.

Masih adanya Hukum Adat yang berlaku mengakibatkan adanya hubungan antara masyarakat Kabupaten Kudus dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan dalam Hukum Adat.³ Apalagi di negara Indonesia menggunakan asal hukum tanah yang berasal dari Hukum Adat yang dimiliki.

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk pemukiman. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.⁴

³ Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada Universitas Press, Yogyakarta, 1987, Halaman 59

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, Halaman 55.

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.⁵

Tanah adalah termasuk kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi.

Di Kabupaten Kudus tanah mempunyai kedudukan yang sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman. Oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula, lebih-lebih dalam era pembangunan ini, dimana pembangunan menjangkau segala macam aktifitas dalam membangun manusia seutuhnya yang sedikit atau banyak akan bertemu dengan bidang tanah.

⁵ Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, Halaman 16

Pada zaman dahulu, Kabupaten Kudus juga pernah dijajah oleh bangsa asing seperti, Belanda, Jepang dan China. Akibat dari penjajahan tersebut terjadi perlakuan yang berbeda dalam bidang pertanahan. Waktu itu Hukum Agraria bersifat dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan Eropa atau yang dipersamakan, mendapat jaminan hukum yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.

Terhadap tanah-tanah hak dapat diatur menurut Hukum Adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.⁶

Demikian pula dalam hal peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa, hukum yang berlaku untuk jual beli tanah berdasarkan Hukum Perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat.

Dengan kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia, menyebabkan dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960. Sehingga sejak tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah

⁶ *Ibid*

perkembangan agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia pada khususnya.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Dalam kenyataannya, di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan di bawah tangan.

Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima. Mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selembarnya kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang akan dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa atau lurah. Disini pihak penjual dan pembeli sepakat dengan harga tanah yang akan dijual, dan mereka menghadap kepala desa atau lurah untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Setelah waktu dan hari ditentukan oleh kepala desa atau lurah, maka kepala desa atau lurah beserta perangkat-perangkat desa datang ke tempat tanah yang akan jual. Selanjutnya tanah tersebut diukur oleh perangkat desa yang disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam "surat pernyataan",

dimana isi dari surat tersebut adalah transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa atau lurah yang sudah dibubuhi stempel. Surat pernyataan tersebut tetap disimpan oleh kepala desa atau lurah, jadi baik penjual maupun pembeli tidak memiliki surat pernyataan jual beli. Hal ini dikarenakan, untuk mengantisipasi kalau surat tersebut hilang, maka kepala desa atau lurah tidak mempunyai arsipnya dan supaya surat bukti itu tidak dapat dipalsukan oleh pihak penjual atau pembeli karena untuk menghindari kalau ada tuntutan dari pihak penjual dan pembeli. Tetapi apabila pihak penjual dan pembeli ingin mempunyai surat jual beli tanah tersebut, maka hanya mendapat foto kopinya saja.

Obyek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah.⁷

Syarat-syarat mengenai asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah.

⁷ Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis menyusun tesis ini dengan judul “ **Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus** “. Hal ini disebabkan karena kenyataannya di dalam prakteknya masih terjadi jual beli tanah di bawah tangan.

I.2. Perumusan Masalah

Dari Latar belakang yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

1. Mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dan bagaimanakah akibat hukumnya?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat?

I.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisa dan memahami penyebab adanya jual beli tanah di bawah tangan beserta akibat hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus
2. Untuk mengetahui dan memahami cara penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan beserta caranya untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat

I.4. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari uraian dan judul diatas, maka kegunaan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Secara Teoritis

Mencari penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya dari jual beli tersebut untuk memperoleh sertipikat serta mengetahui cara-cara penyelesaiannya supaya jual beli tanah di bawah tangan memperoleh sertipikat jual beli.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai pembuatan sertipikat jual beli tanah yang masih di bawah tangan.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan uraian yang teratur dan sistematis, maka materi penulisan akan disistematikan sebagai berikut :

BAB I Bab pendahuluan, menguraikan tentang latar belakang penelitian, pokok permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

BAB II Tinjauan pustaka, disini akan diuraikan mengenai teori-teori yang dikemukakan oleh sarjana-sarjana hukum dan para ahli lainnya yang berhubungan dengan pokok bahasan yang akan

diteliti, seperti mengemukakan tentang pengertian-pengertian jual beli.

- BAB III Metodologi penelitian, yaitu menguraikan bagaimana penelitian dilakukan dalam penulisan ini, yang mengemukakan tentang metode pendekatan, teknik pengumpulan data, pengambilan sampel, analisis data.
- BAB IV Hasil penelitian dan pembahasan.
- BAB V Kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

A. Pengertian Tanah

Pada saat ini tanah merupakan aset penting bagi kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi sangat tinggi pula. Hal ini mengingat akan kebutuhan masyarakat terhadap tanah juga semakin tinggi.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam.⁸

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

⁸ AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, Halaman 35.

Agraria dinyatakan, bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara...ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...* Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah *permukaan bumi*.⁹

Selanjutnya penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan bahwa : dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang.

Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat, yaitu :

a. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan contoh : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

- Merupakan tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
- Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.¹⁰

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Op. Cit. Halaman 18

¹⁰ Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agun, Jakarta, MCML XXXII, 1982, Halaman 197

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi yang diberi batas
- 3) Keadaaan bumi di suatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal).¹¹

B. Pengertian Jual Beli

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”.

Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ke tiga, 1994, Halaman 12

Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.¹²

- S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.¹³
- Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.¹⁴

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama .¹⁵

¹² Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Halaman 108

¹³ Ibid. Halaman 109

¹⁴ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, Halaman 32

¹⁵ . Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, Halaman 18

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.¹⁶

Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.¹⁷

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

C. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah

¹⁶ Hilman Hadikusuma, Op. Cit. Halaman 78

¹⁷ Boedi Harsono, Loc. Cit, Halaman 29

tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :

1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.¹⁸

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.

Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang

¹⁸ Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

II.2. Jual Beli Tanah Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi.

AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah

barat.¹⁹ Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

A. Menurut Hukum Barat

Belanda pada saat datang dan menjajah di Indonesia pada masa lalu juga membawa perangkat Hukum Belanda untuk mengatur masyarakat di Indonesia. Pada tanggal 1 Mei 1848 mulai diberlakukan suatu ketentuan Hukum Barat yang tertulis yaitu Burgerlijk Wetboek (BW), yang sampai sekarang masih kita kenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketika kemerdekaan Indonesia diproklamakan dari penjajah Belanda pada Tahun 1945, maka berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, BW tersebut dinyatakan masih berlaku di Indonesia sampai terbentuknya undang-undang yang baru.²⁰

Burgerlijk Wetboek (BW) selain memuat ketentuan-ketentuan perdata pada umumnya, Burgerlijk Wetboek (BW) juga memuat perangkat Hukum Tanah Barat yang kita jumpai dalam :

1. Buku II, dengan judul Hak-Hak atas Tanah dan Hak Jaminan atas Tanah.
2. Buku III, dengan judul Perihal Jual Beli
3. Buku IV, dengan judul Perihal Daluwarsa²¹

¹⁹ AP. Parlindungan, Op. Cit Halaman 40

²⁰ Sahat HMT Sinaga, Op. Cit Halaman 11-12

²¹ Ibid, Halaman 12.

Motivasi yang mendorong orang Belanda menghadirkan Hukum Tanah Barat tersebut antara lain adalah banyaknya orang Belanda yang memerlukan tanah, misalnya untuk perkebunan atau bangunan/ rumah peristirahatan di luar kota, rumah tempat tinggal atau tempat usaha di dalam kota.

Mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.”²²

Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya :

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat

²² Ibid, Halaman 12-13

tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”²³

Dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahnya setelah adanya balik nama.

Dengan memberhatikan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu.

Dengan ketentuan yang demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan, demikian harganya, sekalipun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli baru dapat beralih kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru jika dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

²³ Ibid, Halaman 113-14

B. Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tersebut diatas, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.²⁴

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).

Dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai, berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.²⁵

Sehingga jika para pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Adat, maka hukum yang berlaku terhadap jual beli tersebut adalah Hukum Adat dan jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat, maka yang berlaku adalah Hukum Barat.

²⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Halaman. 15

²⁵ Ibid, Halaman 19

II.3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA))

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Boedi Harsono juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUH Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.²⁶

Tujuan pokok diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

²⁶ Ibid, Halaman 27

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²⁷

Dengan demikian menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditanda tangannya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual.

Sejak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan kepala desa.

II.4. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah :

rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁸

²⁷ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria, Liberty*, Yogyakarta, 1997, Halaman 22

²⁸ Boedi Harsono, Op. Cit. Halaman 474

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian di atas bahwa kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.”²⁹

Selanjutnya beliau juga berkata bahwa “kata terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dinilai tidak akan ada akhirnya, sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.”³⁰

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi, apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu.³¹

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang biasa disebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah.

²⁹ Ibid, Halaman 72-73

³⁰ Ibid, Halaman 73

³¹ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 1984, Halaman 58.

A. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sehingga dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerinci tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan *sertipikat* sebagai surat tanda buktinya. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang.

Pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang

memuat data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya) dan data fisik (keterangan tentang letak, batas dan luas bidang tanah satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.³²

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Disini Bachtiar Effendi juga menyebutkan dua tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat.
- 2) Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.³³

³² Ibid, Halaman 472-474

³³ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Alumni. Bandung, 1980, Halaman 21

Menurut Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :

- a. Memberikan kepastian objek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- c. Memberikan kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.³⁴

Maka dari itu pendaftaran tanah itu sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan, dan wajib melaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan dalam rangka mencatatkan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang

³⁴ Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, Halaman 32.

Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan dalam hal pendaftaran tanah, didasarkan atas asas-asas yang dapat dilihat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut sebagai berikut :

a. Asas Sederhana

Asas sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

b. Asas Aman

Asas aman adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau memberikan pelayanannya.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.³⁵

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi dua kegiatan, yaitu :

1. Pendaftaran tanah pertama kali (*Initial Registration*)

Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertipikat disebut dengan pendaftaran pertama kali (*Initial Registration*). Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor

³⁵ Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Halaman 557.

24 Tahun 1997.³⁶ Adapun kegiatan pendaftaran pertama kali ini meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penyajian data fisik dan data yuridis
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen³⁷

Pelaksanaan pendaftaran pertama dapat dilaksanakan secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis.

Pendaftaran ini adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah.

Dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis

- b. Pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran ini adalah pendaftaran yang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa

³⁶ Ibid, Halaman 474

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2004, Halaman 525

atau kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah. Jadi pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maintenance)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang telah berakhir.³⁸

C. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian yuridisnya, serta bentuk dan tanda buktinya.³⁹

³⁸Ibid, Halaman 474-476

³⁹ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria-Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanannya Hukum Agraria Indonesia*, Op.Cit, Halaman 76

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta ini, akta-akta yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Disini Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, maksudnya bahwa ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

2. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak ini, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya. Data tanah disimpan dalam buku tanah (*register*). Dalam pendaftaran hak ini, pejabat pendaftaran tanah (PPT) harus bersikap aktif dalam memindahkan data. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan *register*, yang terdiri dari salinan buku tanah yang dilampiri surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sehingga sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah *sistem pendaftaran hak* (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal

tersebut tampak adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti.⁴⁰

Dalam peralihan hak dikenal dua macam asas hukum :

1. Asas *Nemo Plus Yuris*, yakni bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punya. Sedangkan tujuan dari asas *Nemo Plus Yuris* untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa pengetahuannya.
2. Asas *itikad baik*, bertujuan melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah.

Asas *Nemo Plus Yuris* identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum yang negatif, sedang asas *itikad baik* identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum positif.

D. Sistem Publikasi Yang Digunakan

Pada dasarnya ada dua sistem publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah, yaitu:

⁴⁰ Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Op.Cit., Halaman 477

1. Sistem publikasi positif

Menurut sistem publikasi positif ini, suatu sertipikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti atas tanah. Ciri pokok sistem positif ini adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah. Dengan demikian, sistem publikasi positif ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, walaupun ternyata pemegang sertipikat bukanlah pemilik yang sebenarnya.

Keuntungan dari sistem positif ini, terletak pada adanya kepastian hukum bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak adalah pemegang hak yang sah dan dilindungi oleh hukum.

Kelemahan dari sistem positif ini ialah bahwa pendaftaran tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain atas tanah.

2. Sistem publikasi negatif

Dalam sistem publikasi negatif ini, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Sistem publikasi ini dikenal dengan asas *Nemo Plus Yuris* yakni suatu asas yang menyatakan seseorang tidak boleh melakukan jual beli kalau dia tidak berwenang atas tanah yang bersangkutan. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan

karena sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan.

Keuntungan dari sistem negatif ini adalah pendaftaran akta-akta peralihan hak dapat diselenggarakan dengan baik apabila data yang diserahkan dilandaskan atas adanya kebenaran yang diperoleh dengan cara formal.

Kelemahan dari sistem negatif adalah terletak dalam hal pemerintah sendiri tidak dapat memberikan jaminan kebenaran atas isi dari daftar-daftar umum yang diadakan dalam proses pendaftaran hak, sehingga membuat masyarakat menjadi ragu untuk mendaftarkan tanah miliknya, karena apabila pemerintah sendiri tidak dapat memberikan jaminan kepastian kebenaran, maka masyarakat akan merasa bahwa mereka tidak mendapatkan perlindungan atas hak-hak yang seharusnya mereka dapatkan.

Berdasarkan sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan surat ukur. Hingga selama tidak dapat dibuktikan data yang disajikan dalam buku tanah dan surat ukur harus diterima sebagai data yang benar. Karena akan

menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam :

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c yang berbunyi : *“pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat “*
- b. Pasal 23 ayat (2) berbunyi *“ Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut”*
- c. Pasal 32 ayat (2) berbunyi *“ Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”*
- d. Pasal 38 ayat (2) yang berbunyi *“ Pendaftaran yang termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”*⁴¹

Tata cara pendaftaran tanah yang belum bersertipikat yang telah dijual belikan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan dokumen-dokumen jual beli tanah yang lengkap kepada kantor Pertanahan.

⁴¹ Ibid, Halaman 477

2. Kepala kantor pertanahan kemudian meneliti kelengkapan dokumen tersebut.
3. Kemudian dilakukan pengumpulan keterangan dan data tentang tanah tersebut, sehingga akan diperoleh :
 - a. Data fisik yaitu data mengenai tanahnya yaitu lokasi, batas-batas dan luas tanah, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, lalu dibuatlah daftar isian data fisik.
 - b. Data yuridis yaitu data mengenai hak atas tanah yang berupa haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya orang lain di atas tanah tersebut, lalu dibuatlah daftar isian data yuridisnya.
4. Kemudian dilakukan pengumuman di kantor pertanahan dan di kelurahan, untuk pendaftaran sistematik lamanya kurang lebih 1 bulan dan untuk pendaftaran sporadik lamanya kurang lebih 2 bulan. Pengumuman ini bertujuan untuk memberikan kesempatan para pihak lain yang berkepentingan atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan dan gugatan.
5. Kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah, untuk pendaftaran pertama kali, sedangkan untuk pemeliharaan maka sertifikat tanah akan dibalik nama atas nama pemilik yang baru atau pemegang hak baru.
6. Pemberian sertifikat tanah kepada pemegang hak

7. Pasal 19 ayat 2 (c) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan, bahwa sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku pembuktian yang kuat.

Boedi Harsono juga menegaskan bahwa, maksud dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih dimungkinkan adanya alat pembuktian lainnya.⁴²

Selanjutnya pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikat baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

⁴² Ibid, Halaman 102

BAB III

METODE PENELITIAN

Didalam dunia penelitian termasuk penelitian hukum, dikenal berbagai macam atau jenis penelitian. Terjadinya pembedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dari penelitian yang akan diteliti.

Metodelogi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodelogi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.⁴³

Menurut asal kata, “metodologi” berasal dari kata “metodos” dan “logos” yang berarti “jalan ke”, Metode merupakan proses, tata cara memecahkan masalah, sedangkan penelitian adalah meneliti, memeriksa dengan hati-hati dan tuntas terhadap suatu masalah atau kasus yang sedang dihadapi.

Menurut Soerjono Soekanto, *penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.*⁴⁴

Sehingga metode penelitian dapat diartikan sebagai proses dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁴⁵

⁴³ Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, Halaman 10

⁴⁴ Waluyo, B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, Halaman. 7

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1995, Halaman. 6

Dengan demikian penggunaan kata metodologi penelitian yang dimaksud oleh penulis bahwa dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan atau tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten.

Sehingga inti dari metodologi dalam penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan.

III.1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁴⁶

Pendekatan yuridis disini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian empiris adalah, bahwa didalam penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut tata cara jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya atas tanah tersebut dan ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan instansi yang berwenang di kecamatan Bae Kabupaten Kudus.

⁴⁶ Ibid, Halaman 72

III.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Data yang diperoleh dari penelitian, diusahakan memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai factor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai jual beli tanah yang belum bersertipikat serta tata cara pendaftaran haknya di kantor pertanahan untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaan dan kendala-kendala yang dihadapi.

III.3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Berhubungan bahwa penelitian ini adalah berkaitan dengan praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya, maka untuk memperoleh data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya penulis melakukan survey ke lapangan dengan terlebih dahulu menentukan wilayah penelitian, populasi dan sampel yang akan diteliti.

Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh populasi yang ada, tapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai populasi.⁴⁷

Sehingga yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh orang yang terkait dalam pelaksanaan atau praktek jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus.

Sampel

Dalam suatu penelitian sebenarnya tidak perlu untuk meneliti semua obyek atau semua gejala atau individu atau semua kejadian atau semua unit tersebut untuk dapat memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.⁴⁸

Jadi dapat disimpulkan bahwa sampel haruslah merupakan suatu bagian yang representative dari sebuah populasi. Oleh karena itu dalam suatu pengambilan sampel haruslah dilakukan dengan benar, jika tidak maka sampel yang akan diambil bukanlah suatu bagian yang representatif dari populasi dan dari kesimpulan yang diperoleh tidak dapat digeneralisasikan pada populasi yang akan diteliti.

⁴⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, I, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, Halaman. 44

⁴⁸ Soerjono Soekanto, Op. Cit, Halaman 15

Dari populasi penelitian ini, maka penulis menentukan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau yang dilakukan dengan cara mengambil subjek atau obyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus
2. Camat Kecamatan Bae
3. Dua desa di Kecamatan Bae
 - a. Kepala Desa Bacin
 - b. Kepala Desa Gondangmanis
4. Pihak-pihak yang terkait dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus
 - a. Desa Bacin ada 4 orang
 - b. Desa Gondangmanis ada 8 orang

III.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti.

Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang didapatkan.

Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis juga tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidaklah diperoleh begitu saja, melainkan harus menggunakan suatu teknik tertentu. Disini penulis bermaksud menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

Pengumpulan Data Primer

Wawancara

Dalam melakukan wawancara ini, peneliti menggunakan teknik wawancara terarah yaitu terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang akan diteliti. Dengan teknik wawancara ini, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

Pengumpulan Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui perpustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, majalah-majalah yang ada kaitanya dengan masalah yang akan diteliti.

Data teoritis yang diperoleh melalui studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk lebih memantapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh ditempat penelitian, Sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi.

III.5. Analisis Data

Analisa data merupakan suatu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk kalimat-kalimat yang mudah dibaca dan diinterpretasikan. Guna mempermudah melakukan analisis data, semua data yang terkumpul yang diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder serta semua informasi yang didapat akan dianalisa secara kualitatif.

Analisa kualitatif yaitu, data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya diwujudkan dalam bentuk penjabaran atau uraian secara terperinci untuk mendapatkan kejelasan masalah yang akan dibahas dengan memperhatikan konsep dan teori dalam bentuk uraian-uraian yang dapat menjawab pokok permasalahan yang sedang diteliti dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan atas pembahasan yang telah dilakukan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

DAN

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1. Keadaan Geografis Kecamatan Bae

Kabupaten Kudus terdapat 9 Kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Bae.

Kecamatan Bae ini mempunyai luas kecamatan 2.332,275 Ha, dengan perincian :

- Tanah Sawah : 1.132,525 Ha.
- Tanah Kering : 1.199,750 Ha

Dengan batas :

- Sebelah Utara : Kecamatan Dawe
- Sebelah Timur : Kecamatan Jekulo
- Sebelah Selatan : Kecamatan Kota dan Kecamatan Jati
- Sebelah Barat : Kecamatan Gebog dan Kecamatan Kaliwungu

Dan memiliki jarak :

- Arah utara Selatan : terjauh 5 km
- Arah Barat Timur : terjauh 11 km

- Ibu kota Kecamatan ke Ibu kota Kabupaten : 5 km
- Ibu kota Kecamatan ke Ibu kota Propinsi : 56 km

Tinggi Kecamatan Bae ini terletak pada ketinggian rata-rata 55 m di atas permukaan air laut. Sedangkan iklim Kecamatan Bae, beriklim tropis dan bertemperatur sedang.

Di Kecamatan Bae ini terdapat 10 desa, diantaranya :

1. Desa Peganjaran
2. Desa Panjang
3. Desa Purworejo
4. Desa Bacin
5. Desa Pedawang
6. Desa Dersalam
7. Desa Ngembalrejo
8. Desa Karangbener
9. Desa Gondangmanis
10. Desa Bae

Tabel 1
Luas dan Prosentase Wilayah Dirinci Per Desa
di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus Tahun 2007

No	Desa	Luas Wilayah (Ha)	Prosentase (%)
1	Peganjuran	190,344	8,16
2	Panjang	99,886	4,28
3	Purworejo	96,010	4,12
4	Bacin	139,590	5,99
5	Pedawang	103,827	4,45
6	Dersalam	146,243	6,27
7	Ngembalrejo	268,269	11,50
8	Karangbener	392,982	16,85
9	Gondangmanis	556,590	23,86
10	Bae	338,534	14,52
Jumlah		2.332,275	100,00

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Berdasarkan tabel diatas, luas wilayah desa yang paling kecil adalah Desa Purworejo, yang hanya memiliki luas wilayah 96,010 Ha saja dan memiliki prosentase 4,12% (empat koma dua belas persen). Sedangkan luas wilayah yang paling besar terdapat di Desa Gondangmanis yang memiliki luas wilayah 556,590 Ha dengan prosentase 23,86% (dua puluh tiga koma delapan puluh enam persen).

Tabel 2
Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah dan Desa
di Kecamatan Bae Tahun 2007 (Ha)

No	Desa	Tanah Sawah	Tanah Kering	Hutan Negara	Perkeb. Negara/Swasta	Lain-lain	Jumlah
1	Pegunungan	137,652	52,692	-	-	-	190,344
2	Panjang	31,413	68,473	-	-	-	99,886
3	Purworejo	53,821	42,189	-	-	-	96,010
4	Bacin	94,617	44,973	-	-	-	139,590
5	Pedawang	41,875	61,952	-	-	-	103,827
6	Dersalam	56,833	89,410	-	-	-	146,243
7	Ngembalrejo	151,514	116,755	-	-	-	268,269
8	Karangbener	202,495	190,487	-	-	-	392,982
9	Gondangmanis	198,879	357,711	-	-	-	556,590
10	Bae	193,607	144,927	-	-	-	338,534
	Jumlah	1.162.706	1.169,569	-	-	-	2.332,275

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Sesuai dengan keterangan tabel diatas, bahwa ada data-data tentang luas tanah kering dan tanah sawah. Tanah sawah yang paling kecil luasnya terdapat di Desa Panjang, seluas 31,413 Ha. Sedangkan luas tanah sawah yang paling besar terdapat di Desa Karangbener, yang memiliki luas 202,495 Ha. Untuk luas tanah kering yang terdapat di Kecamatan Bae ini, desa yang paling kecil memilikinya adalah Desa Purworejo, seluas 42,189 Ha dan Desa Gondangmanis memiliki luas tanah kering yang paling besar, yaitu seluas 375,711 Ha.

A.2. Penduduk

Kecamatan Bae ini memiliki jumlah penduduk 60.287 jiwa, jumlah penduduk di Kecamatan Bae ini dapat dilihat melalui tabel di bawah ini :

Tabel 3
Jumlah Penduduk Menurut Desa di Kecamatan Bae
Diambil Data Desember 2007

No	Nama Desa	Laki-Laki	Perempuan	Laki-laki + Perempuan
1	Peganjaran	2.948	2.974	5.922
2	Panjang	2.059	2.055	4.114
3	Purworejo	1.481	1.254	2.735
4	Bacin	2.109	2.099	4.208
5	Pedawang	1.945	2.093	4.038
6	Dersalam	2.830	2.948	5.778
7	Ngembalrejo	3.554	3.518	7.072
8	Karangbener	3.231	3.297	6.528
9	Gondangmanis	6.057	5.990	12.047
10	Bae	3.929	3.916	7.845
	Jumlah	30.143	30.144	60.287

Sumber : Berdasarkan Surve Potensi Desa

Berdasarkan keterangan tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa jumlah penduduk laki-laki di Kecamatan Bae ini lebih sedikit jumlahnya daripada jumlah penduduk perempuan. Hanya selisih satu orang saja. Di Desa Peganjaran, Pedawang, Dersalam dan Desa Karangbener jumlah penduduk perempuan memang lebih banyak. Sedangkan di Desa Panjang, Purworejo, Bacin, Ngembalrejo, Gondangmanis dan Desa Bae jumlah penduduk laki-lakinya lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan. Sehingga total jumlah penduduk laki-laki di Kecamatan Bae ini berjumlah 30.143 orang dan jumlah penduduk perempuan 30.144 orang.

Tabel 4
Jumlah Penduduk Kelompok Umur Dan Jenis Kelamin
Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus Tahun 2007

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0 - 4	2663	2647	5310
5 – 9	3167	2668	5823
10 – 14	2894	2645	5539
15 – 19	3134	3223	6357
20 – 24	2975	3099	6174
25 – 29	2625	2846	5471
30 – 34	2432	2521	4953
35 – 39	2189	2277	4466
40 – 44	2240	2146	4386
45 – 49	1722	1421	3143
50 – 54	1187	1175	2362
55 – 59	884	986	1870
60 – 64	769	978	1747
65 – 69	570	722	1292
70 – 74	454	469	923
75 +	236	325	562
Jumlah	30.143	30.144	60.287

Sumber : Berdasarkan Registrasi Penduduk

Berdasarkan keterangan tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa pada kelompok umur 0 – 4 tahun yaitu jumlah penduduk masih tergolong balita (dibawah umur lima tahun) jumlah anak laki-laki memang lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan. Begitu pula pada kelompok umur 5 – 9 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan dan kelompok umur 10- 14 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dari perempuan, hanya selisih 249 orang. Tetapi pada kelompok umur 15 – 19 tahun sampai pada kelompok umur 35 – 39 tahun jumlah penduduk perempuan lebih banyak daripada jumlah penduduk laki-laki. Pada kelompok umur 40 –

44 tahun dan kelompok umur 45 – 49 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan. Sedangkan pada kelompok umur 50 – 54 tahun ke atas jumlah penduduk laki-laki lebih sedikit daripada perempuan. Sehingga total jumlah penduduk laki-laki di Kecamatan Bae ini berjumlah 30.143 orang dan jumlah penduduk perempuan 30.144. Jadi total dari jumlah penduduk di Kecamatan Bae ini berjumlah 60.287 jiwa.

B. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Kecamatan Bae

Masyarakat Kecamatan Bae termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa. Menurut Ibu Djati Solechan, di Kecamatan Bae ini masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut masyarakat di Kecamatan Bae, mereka melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.

Jika harus ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut beliau, masyarakat di Kecamatan Bae cukup keberatan dari segi biaya yang dikatakan tidak pasti. Karena dalam prakteknya, harga yang tercantum di Badan Pertanahan Nasional (BPN) ternyata tidak sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan. Maksudnya, adanya biaya yang tidak terduga sehingga melebihi jumlah biaya yang tercantum. Hal inilah yang menyebabkan masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁹

Berdasarkan penelitian yang sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Ibu Djati Solechan selaku Kasi Pemerintahan bagian staf PPAT Kecamatan Bae, bahwa beliau menyarankan penulis untuk mengambil sampel dua desa dari 10 (sepuluh) desa di Kecamatan Bae. Dimana kedua desa tersebut adalah desa yang masih melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan petunjuk dari Ibu Djati Solechan, maka penulis mengambil sampel dua desa sebagai obyek penelitian yaitu Desa Bacin dan Desa Gondangmanis.

Sesuai dengan metode penelitian yang penulis uraikan, yaitu pendekatan yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih

⁴⁹ Hasil wawancara penulis dengan Kasi Pemerintahan Kecamatan Bae Bagian Staf PPAT, Ibu Djati Selechan pada tanggal 7 Januari 2008

dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁵⁰

Hasil dari penelitian tentang praktek jual beli tanah di bawah tangan tersebut akan diuraikan di bawah ini :

B.1. Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

B.2.1. Gambaran Umum

1) Letak Geografis

Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dibatasi oleh:

- Perbatasan Barat : Desa Purworejo, Desa Panjang
- Perbatasan Selatan : Kecamatan Kota
- Perbatasan Utara : Desa Gondangmanis
- Perbatasan Timur : Desa Pedawang

Desa Bacin memiliki luas kurang lebih 139.500 Ha.

2) Penduduk

Jumlah penduduk di Desa Bacin Kecamatan Bae

Kabupaten Kudus dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 5
Jumlah Penduduk per Januari 2008
Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
2.115	2.095	4.210

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Kecamatan Bae

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Op. Cit. Halaman 72

Berdasarkan tabel di atas jumlah penduduk di Desa Bacin Kecamatan Bae per Januari 2008 dilihat dari jenis kelamin sebanyak 4208 jiwa, untuk yang jenis kelaminnya laki-laki sebanyak 2109 jiwa dan yang perempuan berjumlah 2099.

Tabel 6
Jumlah Penduduk Menurut Umur
Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0 - 4	279	273	552
5 – 9	296	289	585
10 – 14	224	223	447
15 – 19	216	214	430
20 – 24	195	193	388
25 – 29	186	184	370
30 – 39	213	215	428
40 – 49	231	232	463
50 – 59	204	205	409
60 +	71	67	138
Jumlah	2.115	2.095	4.210

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Kecamatan Bae

Berdasarkan keterangan tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa pada jumlah penduduk di Desa Bacin ini jika dilihat dari umur maka kelompok umur 0 – 4 tahun yaitu jumlah penduduk masih tergolong balita (dibawah umur lima tahun) jumlah anak laki-laki lebih banyak daripada jumlah anak perempuan. Begitu pula pada kelompok umur 5 – 9 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan dan kelompok umur 10 - 14 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dari perempuan. Begitupun dengan jumlah penduduk pada

kelompok umur 15 – 19 tahun sampai pada kelompok umur 25 – 29 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan. Mulai kelompok umur 30 – 39 penduduk yang berjenis kelamin perempuan lebih banyak daripada laki-laki sampai kelompok 50 – 59. Dan pada kelompok umur 60 lebih jumlah laki-laki lebih banyak daripada jumlah penduduk perempuan. Jumlah penduduk laki-laki di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae ini berjumlah 2.109 jiwa dan jumlah penduduk perempuan 2.099 jiwa. Jadi total dari jumlah penduduk Desa Bacin Kecamatan Bae ini berjumlah 4.208 jiwa.

Tabel 7
Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan
Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Pendidikan	Jumlah
Tamat PT/Akademi	37
SLTA	676
SLTP	930
SD	970
Tidak Tamat SD	134
Belum Tamat SD	407
Tidak Sekolah	1.050
Jumlah	4.204

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Bacin Kecamatan Bae

Jumlah penduduk dilihat dari tingkat pendidikan, penduduk Desa Bacin Kecamatan Bae termasuk penduduk yang mengutamakan pendidikan. Hal ini dapat dilihat dari tabel diatas jumlah penduduk yang mengikuti pendidikan formal

(sekolah) lebih tinggi daripada yang tidak sekolah yang hanya berjumlah 1.050 jiwa. Jumlah yang pernah/ sedang/ telah menempuh pendidikan formal lebih dari 3.000 jiwa, meskipun pada pendidikan Perguruan Tinggi hanya 37 orang saja. Berarti masyarakat di desa Bacin ini memahami akan pentingnya pendidikan.

Tabel 8
Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan
Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Jenis Mata Pencanharian	Jumlah
Buruh Tani	45
Nelayan	-
Pengusaha	42
Buruh Industri	365
Buruh Bangunan	55
Pedagang	90
Pengangkutan	116
Pegawai Negeri (Sipil/ ABRI)	28
Pensiunan	2.316
Jumlah	4.010

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Bacin Kecamatan Bae

Tabel di atas menunjukkan jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian penduduk Desa Bacin. Di Desa Bacin ini mayoritas penduduknya adalah pensiunan. Lainnya buruh tani sebanyak 45 orang, pengusaha 42 orang, buruh industri 365 orang, buruh bangunan 55 orang, pedagang 90 orang, pengangkutan 116 orang dan pegawai negeri (Sipil/ ABRI) sebanyak 28 orang.

Untuk lebih memudahkan penataan penduduknya, maka di Desa Bacin ini terbagi menjadi 20 (dua puluh) RT dari 3 (tiga) RW, masing-masing yaitu :

- RW I terdiri dari 8 (delapan) RT;
- RW II terdiri dari 4 (empat) RT; dan
- RW III terdiri dari 8 (delapan) RT.

B.2.2. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Bacin Kecamatan Bae masih terjadi. Hal ini bisa dilihat adanya praktek jual beli tanah di bawah tangan. Penduduk di Desa Bacin ini masih menggunakan praktek jual beli tanah dengan cara selemba kwitansi dan melalui Kepala Desa.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Sekdes Desa Bacin yaitu dengan Bapak Haryanto, bahwa masyarakat Desa Bacin ini masyarakatnya masih memilih menggunakan praktek jual beli tanah di bawah tangan karena prosesnya yang mudah, cepat selesai dan biayanya sedikit. Sebenarnya beliau sudah menganjurkan kepada masyarakat, agar melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan ke PPAT

sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun masyarakat masih memilih jual beli tanah secara bawah tangan.⁵¹

Dari hasil wawancara penulis dengan Sekdes Desa Bacin, Bapak Haryanto memberikan contoh kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Bacin dan beliau juga menyarankan penulis, untuk menemui Ketua RW dan Ketua RT agar dapat ditemukan data yang benar, tentang siapa saja masyarakat di Desa Bacin yang melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan.

Sehingga dari hasil penelitian tersebut, ditemukan beberapa kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi, diantaranya :

Tabel 9
Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Bacin
Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Sumardi	Parlan	Melalui selemba kwitansi	Dihadiri oleh suami isteri masing-masing.
2.	Ibu Sono	Wiwik Trigono	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi- saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
3.	Soleh	Sugianto dan Siti Umroh	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-

⁵¹ Hasil wawancara penulis dengan Sekdes Desa Bacin, Bapak Haryanto pada tanggal 17 Maret 2008

				saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
4.	Ismu	Sudalkhah	Melalui Selembar Kwitansi	Dihadiri oleh suami isteri masing-masing.

Sumber : Berdasarkan Survei Desa Bacin Kecamatan Bae

Kasus jual beli tanah di bawah tangan di Desa Bacin

Kecamatan Bae masih terjadi, hal ini ditunjukkan pada tabel di atas bahwa masih ada beberapa contoh kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Bacin Kecamatan Bae. Dari contoh kasus di atas dapat dilihat juga jenis transaksi yang dilakukan oleh pelaku jual beli ada yang melalui selembar kwitansi dengan menuliskan jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual serta dituliskan nama terang masing-masing pihak.

Sedangkan jenis transaksi yang dilakukan melalui Kepala Adat/ Kepala Desa ini adalah ketika terjadi kesepakatan jual beli, untuk menguatkan bahwa telah terjadi jual beli tanah maka proses tersebut dihadiri oleh masing-masing pihak penjual dan pembeli, Kepala Desa dan saksi-saksi yang dihadirkan dari perangkat desa, serta tetangga sekitar tanah yang akan dijual. Sebagai alat bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah tersebut maka dibuat dua lembar bukti, lembar yang pertama adalah dibuat surat pernyataan jual beli tanah dan lembar yang kedua berisi denah tanah yang akan dijual. Kemudian kedua lembar

tersebut ditanda tangani oleh Kepala Adat/ Kepala Desa, pihak penjual dan pihak pembeli serta saksi yang dihadirkan dari perangkat desa dan tetangga sekitar tanah yang menjadi obyek penjualan dan dibubuhi stempel dari desa.

Ketika penulis menemui responden yang bernama Bapak Sumardi (penjual), beliau mengatakan bahwa lebih memilih menjual tanahnya dengan kwitansi karena biayanya murah, proses cepat dan tidak memakan waktu yang lama. Karena beliau menjual tanah, dengan alasan butuh biaya untuk biaya naik haji, sehingga melalui kwitansi dianggap cukup.⁵² Bapak Parlan juga mengatakan, bahwa dirinya tidak keberatan melakukan jual beli tanah dengan selambar kwitansi. Yang penting prosesnya cepat dan pihak-pihak keluarga sudah tahu.⁵³

Sedangkan pada Ibu Sono yang menjual tanahnya kepada Ibu Wiwik Trigono melalui Kepala Desa, mengatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa karena persetujuan kedua belah pihak. Dipilih dihadapan Kepala Desa karena biaya murah dan prosesnya cepat selesai.⁵⁴ Begitu pula dengan Ibu Wiwik Trigono, beliau mengatakan bahwa jual

⁵² Hasil wawancara penulis dengan Bapak Sumardi selaku responden (penjual), pada tanggal 20 Maret 2008

⁵³ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Parlan, selaku responden (pembeli), pada tanggal 20 Maret 2008

⁵⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Sono selaku responden (penjual), pada tanggal 20 Maret 2008

beli tanah di hadapan Kepala Desa prosesnya cepat dan biayanya tidak mahal.⁵⁵

Begitu pula dengan Bapak Soleh yang menjual tanahnya kepada Sugianto dan Ibu Siti Umroh. Kedua telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa yang disaksikan oleh perangkat desa dan saksi-saksi (tetangga dari tanah yang dijual). Bapak Soleh dan Bapak Sugianto dan Ibu Siti Umroh sepakat melakukan jual beli tanah dihadapan Kepala Desa karena keterbatasan biaya yang dimiliki.⁵⁶

Sedangkan untuk Bapak Ismu yang menjual tanahnya kepada Bapak Sudalkhah lebih memilih memakai selebar kwitansi karena Bapak Ismu sudah kenal baik dengan Bapak Sudalkhah, sehingga dengan selebar kwitansi saja merasa sudah cukup. Bapak Ismu mengatakan, yang penting kedua keluarga sudah mengetahui adanya transaksi jual beli tanah tersebut.⁵⁷ Begitu pula dengan Bapak Sudalkhah, lebih memilih kwitansi karena sudah kenal baik dengan Bapak Ismu dan untuk menghemat biaya serta prosesnya yang cepat.⁵⁸

⁵⁵ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Wiwik Trigono selaku responden (pembeli), pada tanggal 20 Maret 2008

⁵⁶ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Soleh selaku responden (penjual) dan Bapak Sugianto beserta istri, Ibu Siti Umroh (pembeli), pada tanggal 21 Maret 2008.

⁵⁷ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Ismu selaku responden (penjual), pada tanggal 21 Maret 2008

⁵⁸ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Sudalkhah selaku responden (pembeli), pada tanggal 21 Maret 2008

B.2. Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

B.2.1. Gambaran Umum

1) Letak Geografis

Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dibatasi oleh :

- Perbatasan Barat : Kecamatan Dawe
- Perbatasan Selatan : Kecamatan Dawe, Desa Karangbener
- Perbatasan Utara : Desa Karangbener, Desa Dersalam
- Perbatasan Timur : Desa Pedawang, Desa Bacin, Kecamatan Bae

Desa Gondangmanis memiliki luas kurang lebih 556.590 Ha.

2) Penduduk

Jumlah penduduk di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dapat dilihat pada tabel-tabel berikut :

Tabel 10
Jumlah Penduduk per Januari 2008
Desa Gondangmanis
Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
6.061	5.994	12.055

Sumber : Berdasarkan Data dari Kantor Desa Gondangmanis Kecamatan Bae

Berdasarkan tabel di atas jumlah penduduk di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae per Januari 2008 dilihat dari jenis kelamin sebanyak 12.055 jiwa, untuk yang jenis kelaminnya laki-laki sebanyak 5994 jiwa dan perempuan berjumlah 6061 jiwa.

Tabel 11
Jumlah Penduduk Menurut Umur
Desa Gondangmanis
Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0 - 4	533	503	1.036
5 – 9	513	499	1.012
10 – 14	503	482	985
15 – 19	488	468	956
20 – 24	473	458	931
25 – 29	464	452	916
30 – 34	449	444	893
35 – 39	437	432	809
40 – 44	425	427	852
45 – 49	412	415	827
50 – 54	404	407	811
55 – 59	392	396	708
60 - +	568	611	1.179
Jumlah	6.061	5.994	12.055

Sumber : Berdasarkan data dari Kantor Desa Gondangmanis Kecamatan Bae

Berdasarkan keterangan tabel di atas, maka dapat dilihat bahwa pada kelompok umur 0 – 4 tahun yaitu jumlah penduduk masih tergolong balita (dibawah umur lima tahun) jumlah anak laki-laki lebih banyak daripada jumlah anak perempuan. Begitu pula pada kelompok umur 5 – 9 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak daripada

jumlah penduduk perempuan dan kelompok umur 10 - 14 tahun jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dari perempuan, hanya selisih 21 jiwa. Begitupun dengan jumlah penduduk pada kelompok umur 15 – 19 tahun sampai pada kelompok umur 40 – 44 tahun jumlah penduduk perempuan lebih banyak daripada jumlah penduduk laki-laki akan tetapi selisihnya hanya sedikit hingga pada kelompok umur 60 lebih. Sehingga total jumlah penduduk laki-laki di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae ini berjumlah 6.061 jiwa dan jumlah penduduk perempuan 5.994 jiwa. Jadi total dari jumlah penduduk Desa Gondangmanis Kecamatan Bae ini berjumlah 12.055 jiwa.

Tabel 12
Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan
Desa Gondangmanis
Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Pendidikan	Jumlah
Tamat PT/Akademi	414
SLTA	1.986
SLTP	1.606
SD	2.139
Tidak Tamat SD	915
Belum Tamat SD	1.337
Tidak Sekolah	836
Jumlah	9.233

Sumber : Berdasarkan data dari Kantor Desa Gondangmanis Kecamatan Bae

Jumlah penduduk dilihat dari tingkat pendidikan, penduduk Desa Gondangmanis Kecamatan Bae termasuk penduduk yang mengutamakan pendidikan. Hal ini dapat dilihat dari

tabel diatas jumlah penduduk yang mengikuti pendidikan formal (sekolah) lebih tinggi daripada yang tidak sekolah. Berarti masyarakat di desa Gondangmanis ini memahami akan pentingnya pendidikan.

Tabel 13
Jumlah Penduduk Menurut
Tingkat Pendidikan Desa Gondangmanis
Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Jenis Mata Pencanharian	Jumlah
Petani	251
Buruh Tani	262
Nelayan	-
Pengusaha	48
Buruh Industri	1.171
Buruh Bangunan	707
Pedagang	384
Pengangkutan	106
PNS	493
Perangkat Desa	23
ABRI/PDRI	29
Pensiunan	35
Lainnya	501
Jumlah	4.010

Sumber : Berdasarkan data dari Kantor Desa Gondangmanis Kecamatan Bae

Tabel di atas menunjukkan jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian penduduk Desa Gondangmanis mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai buruh industri. Hal ini mengingat bahwa Kabupaten Kudus termasuk wilayah industrinya besar. Mata pencaharian lainnya adalah petani sebanyak 251 orang, buruh tani 262 orang, pengusaha, 48 orang, buruh bangunan 707 orang, pedagang

384 orang, pengangkutan 106 orang, PNS 493 orang, perangkat desa 23 orang, ABRI/ PDRI 29 orang, pensiunan 35 orang dan lainnya 501 orang.

Tabel 14
Jumlah Penduduk Dirinci Perdukuh/ Perumahan
Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

No	Dukuh/ Perumahan	Penduduk			
		Jumlah KK		Jumlah Jiwa	
1.	Kadilangon	1.254	1.304	447	60
2.	Gondangmanis Kulon	990	932	354	28
3.	Gondangmanis Wetan	790	764	316	19
4.	Kayuapu	1.122	1.103	316	42
5.	Gerbang Harapan	727	746	340	18
6.	Muria Indah	569	552	254	13
Jumlah		6.061	5.994	2.537	297

Sumber : Berdasarkan data dari Kantor Desa Gondangmanis Kecamatan Bae

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa Desa Gondangmanis terdiri atas beberapa dukuh dan perumahan. Yang termasuk dukuh adalah Kadilangon, Gondangmanis Kulon, Gondangmanis Wetan dan Kayuapu. Sedangkan yang termasuk Perumahan adalah Perumahan Gerbang Harapan dan Perumahan Muria Indah. Tabel tersebut menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang termasuk dukuh jumlahnya lebih besar daripada perumahan, karena penduduk yang termasuk di wilayah dukuh kebanyakan penduduk asli dari daerah tersebut. Sedangkan jumlah penduduk di perumahan jumlahnya lebih sedikit

dikarenakan kebanyakan warga dari perumahan adalah warga pendatang.

Pembagian wilayah di Desa Gondangmanis ini terbagi menjadi 74 (tujuh puluh empat) RT dari 11 (sebelas) RW, masing-masing adalah :

1. Dukuh Kadilangon ada 3 (tiga) RW, yaitu :
 - RW I terdiri dari 5 (lima) RT;
 - RW VIII terdiri dari 4 (empat) RT; dan
 - RW IX terdiri dari 5 (lima) RT.
2. Dukuh Gondangmanis Kulon ada satu RW yaitu RW II yang terdiri dari 10 RT
3. Dukuh Gondangmanis Wetan ada dua RW yaitu :
 - RW III terdiri dari 4 (empat) RT; dan
 - RW X terdiri dari 4 (empat) RT.
4. Kayuapu Kulon ada dua RW yaitu :
 - RW IV terdiri dari 6 (enam) RT; dan
 - RW XI terdiri dari 7 RT
5. Kayuapu Wetan hanya satu RW yaitu RW V terdiri dari 6 (enam) RT.
6. Perumahan Gerbang Harapan ada satu RW yaitu RW VI terdiri dari 12 (dua belas) RT.
7. Perumahan Muria Indah ada satu RW yaitu RW VII terdiri dari 11 (sebelas) RT.

B.2.2. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Jual beli tanah di bawah tangan selain Desa Bacin Kecamatan Bae, di Desa Gondangmanis juga masih terjadi. Hal ini dilakukan karena dengan alasan yang sama di desa Bacin yaitu dengan melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Disini masyarakat tidak perlu mengeluarkan biaya yang banyak dan melakukan proses jual beli yang rumit. Dengan menghadirkan kedua belah pihak penjual dan pembeli, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi baik itu dari perangkat desa maupun tetangga dan dengan menandatangani surat pernyataan maka proses jual beli tanah tersebut dianggap sah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kaur Pemerintahan Desa Gondangmanis yaitu Bapak Suparmin, beliau mengatakan bahwa masyarakat Desa Gondangmanis lebih memilih paraktek jual beli tanah di bawah tangan daripada ke PPAT. Hal ini karena letak dari Desa Gondangmanis yang jauh dari kota, prosesnya yang lama dan biaya yang mahal.⁵⁹

Sebenarnya beliau sudah menyarankan kepada masyarakat Desa Gondangmanis untuk melakukan jual beli

⁵⁹ Hasil wawancara penulis dengan Kaur pemerintahan Desa Gondangmanis Bapak Suparmin, pada tanggal 26 Maret 2008

tanah ke PPAT tetapi masyarakat Desa Gondangmanis ini masih saja melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan.

Dari hasil wawancara penulis dengan Kaur pemerintahan Desa Gondangmanis, penulis diberi contoh kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Gondangmanis ini. Selain itu juga, penulis diberi saran agar ke Ketua RW dan Ketua RT untuk mengetahui secara pasti adanya jual beli tanah di bawah tangan. Karena menurut beliau, jual beli tanah di Desa Gondangmanis bisa melalui kepercayaan masing-masing pihak, melalui selemba kwitansi dan melalui Kepala Desa.⁶⁰

Sehingga dari hasil penelitian penulis dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondangmanis, kasusnya sebagai berikut :

Tabel 15
Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Gondangmanis
Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Laminah	Karep dan Rubiah	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
2.	Masriah	Suci Rahayu	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan

⁶⁰ Hasil wawancara penulis dengan Kaur Pemerintahan Desa Gondangmanis, Bapak Suparmin pada tanggal 27 Maret 2008

				pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
3.	Suparni	Hartono	Berdasarkan Kepercayaan	Hanya kedua belah pihak saja (keluarga masing-masing mengetahui proses tersebut)
4.	Kemis	Sri Wahyuni	Melalui selemba kwitansi	Hanya kedua belah pihak saja (keluarga masing-masing mengetahui proses tersebut)
5.	Slamet	Sutikah	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
6.	Karni	Lasinah	Melalui Kwitansi	Dihadiri oleh suami isteri masing-masing.
7.	Masripah	Supriyono	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
8.	Karjo	Giyono	Melalui Kepala Desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi dari perangkat desa) dan tetangga dari tanah yang akan dijual.

Sumber : Berdasarkan Survei Potensi Desa

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa proses jual beli tanah di bawah tangan di Desa Gondangmanis jumlah termasuk banyak karena masih banyak warga yang melakukan

jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini terkesan jual beli tersebut akan tetap sah apabila sudah ada bukti hitam di atas putih meskipun hanya selembbar kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa menyadari akan akibat hukumnya.

Menurut Ibu Laminah, ia lebih aman menjual tanahnya kepada Bapak Karep dan Ibu Rubiah melalui Kepala Desa, karena pada waktu proses jual beli tanah tersebut dihadiri oleh Kepala Desa, perangkat desa dan saksi tetangga dari tanah yang akan dijual (Ibu Laminah sudah mengenal saksi). Hasil dari jual beli tanah tersebut dituangkan dalam surat pernyataan desa dan gambar denah tanah yang akan dijual yang kemudian kedua surat tersebut (sebagai alat bukti) ditandatangani dan dibubuhi stempel Kepala Desa.⁶¹Bapak Karep dan Ibu Rubiah juga mengatakan bahwa jual beli tanah dihadapan Kepala Desa prosesnya cepat dan biayanya tidak mahal selain itu karena mereka sudah mengenal Ibu Laminah.⁶²

Begitupun dengan Ibu Masriah yang menjual tanahnya kepada Ibu Suci Rahayu melalui Kepala Desa. Hal ini dikarenakan lebih mudah prosesnya dan menghemat biaya,

⁶¹ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Laminah selaku respon (penjual), pada tanggal 29 Maret 2008

⁶² Hasil wawancara penulis dengan Bapak Karep dan Ibu Rubiah selaku responden (pembeli), pada tanggal 29 Maret 2008

selain itu Ibu Suci Rahayu merasa surat pernyataan dari Kepala Desa sudah cukup menjadi alat bukti.⁶³

Transaksi berdasarkan saling percaya antara pihak pembeli dan penjual yang dilakukan oleh Ibu Suparni dan Bapak Hartono ini dilakukan dengan alasan mereka masih memiliki hubungan saudara, sehingga cukup diketahui kedua belah pihak dan keluarga masing-masing sudah cukup.⁶⁴

Bapak Kemis menjual tanahnya kepada Ibu Sri Wahyuni melalui selemba kwitansi, dengan alasan bahwa Ibu Sri Wahyuni ini adalah saudara kandung dari Bapak Kemis, sehingga hanya dengan kwitansi saja Bapak Kemis menyetujuinya.⁶⁵

Jual beli tanah melalui Kepala Desa juga dilakukan oleh Bapak Slamet yang menjual tanahnya kepada Ibu Sutikah, karena mereka sudah tenang apabila proses jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan orang penting di desanya yaitu Kepala Desa yang juga ikut menandatangani surat pernyataannya tersebut.⁶⁶Selain itu menurut pengakuan dari

⁶³ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Masriah selaku responden (penjual) dan Ibu Suci Rahayu selaku responden (pembeli), pada tanggal 29 Maret 2008

⁶⁴ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Suparni selaku responden (penjual) dan Bapak Hartono selaku responden (pembeli), pada tanggal 30 Maret 2008

⁶⁵ Hasil wawancara penulis dengan responden, Bapak Kemis (penjual) dan Ibu Sri Wahyuni (pembeli), pada tanggal 30 Maret 2008

⁶⁶ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Slamet selaku responden (penjual), pada tanggal 5 April 2008

Ibu Sutikah, jual beli tanah di hadapan kepala desa lebih hemat biaya dan prosesnya mudah.⁶⁷

Ibu Karni juga menjual tanahnya kepada Ibu Lasinah melalui selebar kwitansi. Cara ini dilakukan karena Ibu Karni dan Ibu Lasinah tetangga bersebelahan, mereka sudah mengenal satu sama lain. Jadi dengan selebar kwitansi sebagai alat pembayaran tidak ada masalah. Ibu Karni dan Ibu Lasinah juga mengatakan, bahwa melalui selebar kwitansi proses jual beli tanah cepat selesai dan yang penting anggota keluarga sudah mengetahuinya.⁶⁸

Transaksi jual beli tanah melalui Kepala Desa juga dilakukan oleh Ibu Masripah yang menjual tanahnya kepada Bapak Supriyono. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Masripah, Mengapa Ibu melakukan jual beli tanah melalui Kepala Desa ? Ibu Masripah menjawab, bahwa ”saya inikan orang desa dan tidak punya uang kalo ke Kantor Notaris. Saya jual tanah karena butuh duwit, jadi kalo ke Notaris kan biayanya mahal, uang saya bisa habis”. Sedangkan Bapak Supriyono mengatakan, bahwa yang penting proses jual beli tanah tersebut sah dan diketahui oleh keluarga.⁶⁹

⁶⁷ Hasil wawancara penulis dengan Ibu Sutikah, selaku responden (pembeli), pada tanggal 5 April 2008

⁶⁸ Hasil wawancara penulis dengan responden, Ibu Karni (penjual) dan Ibu Lasinah (pembeli), pada tanggal 5 April 2008

⁶⁹ Hasil wawancara penulis dengan responden, Ibu Masripah (penjual) dan Bapak Karjo (pembeli), pada tanggal 6 April 2008

Bapak Karjo menjual tanahnya kepada Bapak Giyono. Mereka memiliki alasan yang sama mengapa mereka memilih melakukan transaksi jual beli tanah melalui Kepala Desa, karena Kepala Desanya sendiri yang hadir beserta perangkat desa. Menurut Bapak Karjo dan Bapak Giyono, mereka memilih jual beli tanah dihadapan Kepala Desa karena biayanya sedikit, prosesnya tidak lama dan untuk alat buktinya yang asli akan disimpan oleh Kantor Desa, sehingga mereka tenang. Apabila mereka menginginkan buktinya, mereka tinggal meminta salinan alat bukti tersebut (berupa fotokopinya) kepada Kepala Desa.⁷⁰

E. Akibat Hukum dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

C.1. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Bacin Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Bacin Kecamatan Bae. Bapak Haryanto selaku Sekertaris Desa Bacin berpendapat kalau transaksi di desa lebih mantap untuk masyarakat di desa Bacin ini, karena dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa, saksi dari desa sendiri selain ada saksi dari pihak masing-masing juga ada saksi yang dihadirkan dari perangkat desa sendiri serta

⁷⁰ Hasil wawancara penulis dengan responden, Bapak Karjo (penjual) dan Bapak Giyono (pembeli), pada tanggal 6 April 2008

tetangga yang telah dikenal oleh yang bertransaksi tersebut. Sehingga mereka merasa lebih nyaman. Akan tetapi dilihat dari akibat hukum, maka :⁷¹

- Pada Kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selemba kwitansi maupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Adat/ Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- Jual Beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Haryanto selaku Sekretaris Desa mengatakan bahwa tidak ada masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat sertipikat jika sudah ada biaya. Hal ini dilakukan untuk

⁷¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Haryanto selaku Sekertaris Desa Bacin pada tanggal 24 Maret 2008

mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁷²

C.2. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah di Desa Gondangmanis Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Suparmin selaku Kasi Pemerintahan Desa Gondangmanis Kecamatan Bae selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual.⁷³

Akibat hukum dari proses jual beli tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi hukumnya belum sah karena belum ada sertipikat.

⁷² Hasil wawancara penulis dengan Sekdes Desa Bacin, Bapak Haryanto pada tanggal 24 Maret 2008

⁷³ Hasil wawancara penulis dengan Kaur Pemerintahan Desa Gondangmanis, Bapak Suparmin pada tanggal 4 April 2008

C.3. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Ditinjau Dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kudus

Menurut Bapak Hartono selaku Kasi Pemerintahan BPN (Badan Pertanahan Nasional) menanggapi masalah jual beli tanah di bawah tangan seharusnya proses ini sudah tidak ada. Tetapi pada kenyataannya masih ada yang melakukan proses jual beli tanah dengan cara tersebut (jual beli tanah di bawah tangan), dikarenakan masyarakat merasa biaya yang tidak sesuai dengan biaya yang tercantum, seperti adanya biaya tambahan yang tidak terduga, juga prosesnya terlalu rumit.⁷⁴

Selain itu untuk mendapatkan blangko-blangko jual beli tanah harus ke Kota Semarang. Hal ini disebabkan di Kabupaten Kudus sudah tidak menjual lagi blangko-blangko tersebut. Akan tetapi untuk lebih aman dan proses jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum, maka sebaiknya proses jual beli tanah di bawah tangan tidak perlu dilakukan, karena apabila melihat akibat hukumnya di kemudian hari. Bisa jadi dengan melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan, apabila tidak dilakukan di PPAT maka nantinya untuk mendapatkan alat bukti yang sah akan repot.

⁷⁴ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Hartono selaku Kasi BPN Kudus, pada tanggal 12 Maret 2008

F. Cara Penyelesaian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Serta Cara untuk Memperoleh Alat Bukti Berupa Sertipikat.

D.3. Cara Penyelesaian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dilihat bahwa apapun bentuk jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan atas dasar saling percaya pada akhirnya akan mengakibatkan kerugian terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, seperti pihak-pihak tersebut tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertipikat tanah.

Melihat prakteknya Jual beli tanah di bawah tangan di Desa Bacin dan Desa Gondangmanis yang masih biasa dilakukan. Sebenarnya dari pihak perangkat desa sudah memberi himbauan kepada masyarakat pada saat melakukan jual beli tanah, agar dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku meskipun harus menunggu biaya untuk mensertipikatkan tanahnya.

Untuk mempermudah masyarakat di desa agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, sebenarnya di tiap-tiap desa sudah ada cara untuk membuat alat bukti adanya jual beli tanah. Adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah di bawah tangan di desa, yaitu pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) datang ke kantor desa untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang dijual. Kepala desa dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku

desa. Setelah selesai, pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. Uang wajib disini adalah uang "polorogo", yaitu uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada kepala desa/ perangkat desa setelah dilakukan pengukuran tanah dan data-data pengukuran tanah sudah ditulis oleh perangkat desa. Uang tersebut sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah). Sedangkan uang sukarela adalah uang yang diberikan oleh pembeli kepada kepala desa/ perangkat desa. Uang sukarela disini mempunyai nilai minimal, yaitu sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah).

Setelah uang dibayarkan, para saksi yang terdiri dari : tetangga dari tanah yang diukur, pembeli (suami-istri), penjual (suami-istri), kepala desa dan perangkat-perangkat desa menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut. Jadi hal ini, juga berlaku bagi jual beli tanah melalui kepercayaan dan jual beli tanah melalui kwitansi.

D.4. Cara Memperoleh Alat Bukti Sertipikat Tanah

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka dari itu, dalam melaksanakan transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli harus datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk kemudian membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan

Pertanahan Nasional), yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli tanah.

Apabila transaksi jual beli tanah terjadi di daerah yang belum/ masih jarang terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dapat menghadap ke Camat dalam jabatan dan kapasitasnya selaku PPAT sementara.

Hal yang perlu diperhatikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli tanah adalah, bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual beli tanah adalah, PPAT yang berada dalam wilayah kedudukan dan kewenangannya yang meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai obyek transaksi jual beli tersebut. Adapun proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor PPAT adalah sebagai berikut :

1) Persyaratan Pembuatan Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu :

- a. Pihak penjual, diharapkan membawa :
 1. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
 2. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
 3. Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan)
 4. Surat Persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga.

5. KK (Kartu Keluarga).

b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa :

1. KTP (Kartu Tanda Penduduk)

2. KK (Kartu Keluarga)

3. Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank, yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

2) Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Sebelum membuat akta jual beli tanah PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan terkait.
- b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terkait.
- c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum.
- d. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- e. PPAT menolak membuat akta jual beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

3) Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual oleh penjual dan calon pembeli, orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditanda tangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar hanya disampaikan ke kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran.
- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

BAB V

PENUTUP

Dari uraian-uraian yang telah penulis kemukakan di atas, maka berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan baik yang menyangkut teori maupun data-data yang penulis peroleh selama penelitian mengenai jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus, dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. KESIMPULAN

1. Di Kecamatan Bae yang masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan yaitu Desa Bacin dan Desa Gondangmanis. Kedua desa tersebut masyarakatnya masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Hal ini dikarenakan keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae tetap sah, sedangkan untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertipikat.
2. Cara penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, selembur kwitansi dan dihadapan Kepala Desa. Untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat, PPAT membuat akta jual beli terlebih dahulu. Kemudian dibuat

sertipikat tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

B. SARAN

Agar bisa dicegah banyaknya praktek jual beli tanah di bawah tangan, maka dibutuhkan upaya :

1. Penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari Kantor Kepala Desa kepada masyarakat akan cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli di bawah tangan, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak.
3. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat. Dimana sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA SEMENTARA

BUKU :

Abdurrahman. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Bandung. Alumni. 1983.

_____. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Akademika Pressindo. Jakarta. 1994.

Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung. Alumni. 1993.

Hadikusuma, Hilman. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung. CV. Mandar Maju. 1992.

Harsono, Boedi I. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan. Edisi Revisi. 2003.

_____. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Djambatan. Edisi Revisi, 2004.

_____. *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*. Jakarta. Esa Study Club. 1980.

Harun, Al-Rasyid. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, Berikut Peraturan-Peraturan*. Jakarta. Ghalia Indonesia. 1987

Isnur, Eko Yulian, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat dan Tanah*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia. 2008.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta. Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Edisi Ke II Cetakan Ketiga. 1994.

Kamarudin. *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*. Bandung. 1978

Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*. Yogyakarta. Liberty. 1997.

Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Bandung. Remaja Karya CV. 1984.

Parlindungan, AP.. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung. Alumni. 1976.

_____. *Serba-serbi Hukum Agraria*. Bandung. Alumni. 1984.

_____. *Pendaftaran Dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung. Alumni. 1985.

_____. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju. 1994.

_____. *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung. Mandar Maju. 1990.

_____. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Bandung. Mandar Maju. 1990.

Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta. CV. Rajawali. 1990.

------. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. 1994

Prakoso, Djoko dan Budiyan Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta. Ghalia.

Ramli, Zein. *Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem UUPA*. Rhineka Cipta. Jakarta. 1994.

Rusmadi, Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni. Bandung. 1992.

Sahat, HMT Sinaga. *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung. Pustaka Sutra. 2007.

- Saleh, Adinata. *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*. Bandung. Alumni. 1976.
- Sangsun, Florianus SP, *Tata cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta. Visimedia. 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UUI Press. 1984.
- Soetikno, Imam. *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta. Gajah Mada University Press. 1987.
- Soemitro, Hanitiyo Ronny, I. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta. Ghalia Indonesia. 1988.
- Sudijat, Imam. *Hukum Adat Seketsa Asas*. Yogyakarta. Liberty. 1978.
- _____. *Beberapa Masalah Pengusaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Yogyakarta. Liberty. 1982.
- Sugangga, I.G.N. *Pengantar Hukum Adat*. Semarang. Universitas Diponegoro. 1994.
- Sumardjono, S.W Maria. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementas*. Jakarta. Buku Kompas. 1985.
- _____. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta. Buku Kompas. 2008.
- Sunaryati, Hartono. *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembangunan Hukum Tanah*. Bandung. Alumni. 1978.
- Suroyo, Wignjodipuro. *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. Jakarta. Gunung Agung. 1982.
- Susanto R. *Hukum Pertanahan (Agraria)*. Jakarta. Pradnya Paramita. 1983.S
- Tricahyo, Bambang. *Ekonomi Pertanahan*. Yogyakarta. Liberty. 1983.
- Waluyo, B. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta. Sinar Grafika. 1991

Wantjik, Saleh. K. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta. Ghalia Indonesia. 1977.

Wignjodipuro, Surojo. *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. Jakarta. Gunung Agung. 1982.

Perundang-undangan :

R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta. Pradya Paramita. 1996.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Berkas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 26/ DDA/ 1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.